

新屋比内町市営住宅建替事業 募集要項等に関する質問回答集

本質問回答集は、平成 18 年 8 月 31 日（木）～ 9 月 21 日（木）に受け付けた新屋比内町市営住宅建替事業 募集要項等に関する質問への回答を記載したものです。

本質問回答集は、提出者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、提出者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのないことを確認したうえで記載しております。

平成 18 年 10 月 17 日 一部変更

秋田市

募集要項等に関する質問回答書

平成18年10月17日に一部変更した部分は、赤字下線部分です。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				内 容	回 答
1	「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」	募集要項	2	第2	1	(4)		「新秋田市住宅マスタープラン」に「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」が含まれているのですか。「新秋田市住宅マスタープラン」と「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」が別途に策定されているならば、「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」を閲覧、複写させていただきます。	「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」は、「新秋田市住宅マスタープラン」に含まれます。「新秋田市住宅マスタープラン」本文は、既にホームページにて公表しておりますが、「秋田市公営住宅ストック総合活用計画」は、別冊になっており、未公表であったため、本回答と共に、ホームページにて公表します。
2	老朽化が著しい簡易耐火構造の5団地	募集要項	2	第2	1	(4)		現在の建替対象5団地の現況居住者等の状況を示してください。 世帯数、各世帯の世帯人員と年齢階層の分布はどのようですか。 現況居住世帯は基本的に建替後、戻り入居するという前提でよろしいですか 最近の秋田市営住宅の新規入居世帯の世帯人員、年齢階層、世帯構成の実態および傾向をご教示ください。	第一文については、別紙1のとおりです。 第二文については、戻り入居するという前提です。 第三文については、別紙1のとおりです。
3	PF1事業者の業務	募集要項	4	第2	1	(6)		「事業用地を市営住宅整備用地と社会福祉施設整備用地とに分割する。」とありますが、分割後に両用地に建築基準法上の同一地の認定を申請することは認められないのでしょうか、認められない場合、分割後の市営住宅整備用地と社会福祉施設整備用地は、建築確認上はそれぞれ別敷地として隣地に関する制限が生じることとなり、施設計画上の大きな制約となります。	事業用地における市営住宅整備用地と社会福祉施設等整備用地は建築基準法における敷地の設定とは別途としても差し支えありません。なお、建築基準法および都市計画法上の取扱いについては、必要に応じて秋田市の関係部署と協議して下さい。
4	PF1事業者の業務	募集要項	4	第2	1	(6)	ア-ソ	PF1事業者の業務の内、「社会福祉施設整備用地および活用用地については、事前調査・解体撤去等に関するものに限り、オ、キ、ク、ケ、シを除く。」とありますが、後述(P-5 第2(6) 参照)によると、社会福祉施設事業等は社会福祉事業実施企業等が独立採算により実施する事となっています。従って、PF1事業者の業務からは、オ、キ、ク、ケ、シだけでなく、同施設整備に関わる、イ(設計)、ウ(許認可・申請等の手続き)、カ(工事監理)、コ(事後調査)、サ(事後対策)も除かれ、当該業務は付帯事業の一部となるのではないのでしょうか。 また同様に、用地活用業務は用地活用企業等が行うこととなっており(P-6 第2(6) 参照)、PF1事業者の業務からは、オ、キ、ク、ケ、シだけでなく、当該事業に関わる、イ(設計)、ウ(許認可・申請等の手続き)、カ(工事監理)、コ(事後調査)、サ(事後対策)も除かれ、当該業務は付帯事業の一部となるのではないのでしょうか。 さらに、要求水準書P-30 (1)各種調査全体に関する要求水準 費用負担において、「付帯事業用地における調査費用は付帯事業実施企業の負担であり、十分留意すること。」とあるから付帯事業用地における事前調査はPF1事業者の業務対象外だと考えられますがいかがでしょうか。	第一、二文については、市営住宅整備業務に、社会福祉施設等整備用地および活用用地に既存住宅の解体撤去を含むため、それに伴うウ、カ、コ、サも当該業務の一部となります。 第三文については、付帯事業用地における事前調査のうち、市営住宅整備業務に含まれる既存住宅の解体撤去に伴う事前調査は、PF1事業者の業務対象となります。
5	社会福祉施設等	募集要項	6	第2	1	(6)	イ	認知症対応型通所介護には認知症対応型共同生活介護は含まれますか。可能な場合はユニット数に制限はありますか。	含みません。
6	社会福祉施設等整備等業務	募集要項	6	第2	1	(6)	ア	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物でグループホーム及び有料老人ホームも可能であると、実施方針の回答にありました。これらの施設は介護保険法上の総量規制等の縛りがあるが、提案した場合、本当に認めていただけますでしょうか。	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物も整備可能です。ただし、事業実施に際し必要となる関係官公署の許認可等を保証するものではありません。
7	用地活用 図面資料	募集要項	6	第2	1	(6)	3	割山の譲渡される部分において開発許可を取ろうとする場合、当該部分に至る道路について協議が必要と思われるが、その結果開発許可が下りない、ということはありませんでしょうか。	現状において、公道に接続してならず、開発行為を行わないことを前提にして、ご提案ください。 なお、金砂町については、通常の開発行為と同様に、別紙2 図示部分を用地活用企業等が、用地活用業務において、道路として整備する前提でご提案くださっても差し支えありません。当該部分は秋田市が管理する法定外公共物であり、用地活用業務において、開発行為を行うにあたっては、都市計画法第32条による協議および同意が必要です。
8	用地活用	募集要項	6	第2	1	(6)		平成21年6月1日の活用用地取得後、開発許可又は建築確認を取得すれば速やかに活用事業に着手してかまわないのか。	構いません。
9	用地活用	募集要項	6	第2	1	(6)		用地活用の事業計画提案を作成する為に、現段階から都市計画課をはじめとする関係各課は協議に応じてくれるのでしょうか。	協議に応じます。
10	社会福祉施設等整備用地の賃借期間	募集要項	7	第2	1	(8)		「社会福祉施設等整備用地の賃借期間は賃借した日から20年間とするが、それ以降については、業務の継続につき秋田市と協議することができる。」とあることから、事業計画提案書 7収支計画表(2)社会福祉施設等整備等業務の収支計画表においては、施設廃止に伴う収入の減少や施設取り壊し費用は勘案する必要がないと考えてよろしいでしょうか。	提案においては、20年目以降の社会福祉施設等整備等事業の継続意志の有無に關係なく、20年間で終了する計画としてご提案ください。したがって、施設廃止に伴う収入の減少や施設取り壊し費用は勘案する必要があります。
11	社会福祉施設の整備と運営	募集要項	8	第2	1	(10)	イ	「PF1事業者および社会福祉事業実施企業等は、社会福祉施設等の整備および運営を自らの事業として行う」とありますが、PF1事業者は、社会福祉施設等の整備および運営を自らの事業として行わないと理解しております。同項文頭の「PF1事業者および」は削除されるべきではないのでしょうか。 あるいは、「PF1事業者は社会福祉施設等の整備及び当該施設の実施企業等への譲渡を、社会福祉事業実施企業等は当該施設の譲受け及び運営をそれぞれ自らの事業として行う。」に修正いただけないでしょうか。	PF1法に則り、PF1事業者が社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借した上で、社会福祉施設等の整備を行い、同施設等が完成した時点で、同施設等を社会福祉施設等実施企業等に譲渡することになるため、PF1事業者を併記しています。ただし、事業実施時において地方自治法の一部を改正する法律が施行された際には、社会福祉施設等の完成前の時点において、賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能となるため、その場合には、社会福祉施設等実施企業が整備および運営を行います。 募集要項を、「PF1事業者又は社会福祉事業等実施企業等は社会福祉施設等の整備を自らの事業として行い、社会福祉事業等実施企業等は社会福祉施設等の運営を自らの事業として行う。」とします。
12	応募者の構成	募集要項	11	第3	1	(1)		「企業等企業」と「企業等」が示す違いを事例的にご教示下さい。	「企業等企業」は「企業等」に訂正します。
13	応募者の構成等	募集要項	11	第3	1	(1)		応募者はア-オの企業に加え、協力企業等としてその他の企業(コンサルタント等)も加えた構成としても問題は無いでしょうか。	問題ありません。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分			内容	回答	
14	応募者の構成員	募集要項	11 12	第3 第3	1 1	(1)	ア、イ、ア	設計企業等及び工事監理企業等は応募者を構成する企業等(構成員)でなければならないとし(P-11、第31.(1)ア、イ)、本事業の遂行のためにSPCを設立する場合、応募者の構成員は必ず出資をする(P-12、第31.(1)ア)、とあります。PFI事業において、設計企業等及び工事監理企業等が出資者となっている先行事例があることは認識しておりますが、設計企業等及び工事監理企業等は、その業務の性格上から協力企業としてPFI事業に参画し、SPCの出資者とはならない例が一般的であると理解しております。設計企業等及び工事監理企業等が、構成員として参画するか協力企業として参画するかについては、応募者の判断によるものとしていただけないでしょうか。	募集要項のとおりとし、構成員となる必要があります。
15	応募要件	募集要項	11 15	第3	1	(1) (3)	ア、イ	別法人であるが、Aの企業体の構成員もしくは協力企業等の役員の中に、Bの企業体の構成員もしくは協力企業体の役員と共通のものがある場合、参加資格要件に抵触し、どちらか一方が外れなければならないのか	別法人の場合は、参加資格要件の抵触にはなりません。
16	資格要件	募集要項	12	第3	1	(2)		新屋内町市営住宅建替事業は、3.8haを上回る土地の区画形質の変更、開発許可申請、都市ガス、都市下水の新設を含む面的インフラストラクチャーの計画など都市計画コンサルタントの業務に属する作業が必要とされているように思われます。これらの計画を担当する企業も上記資格要件を全て満たしている必要があるのでしょうか。	設計企業等として参加する場合は、該当する資格要件を全て満たしている必要があります。資格要件を満たしていない場合、第31(1)ア-オに掲げた以外の企業等として参加することは可能です。
17	資格要件	募集要項	12	第3	1	(2)		管工事・電気工業者が、その他の企業として構成員又は協力企業などとなる事は可能でしょうか。又、その場合管工事・電気工事を行う事は可能でしょうか。	第31(1)ア-オに掲げた以外の企業等として、構成員又は協力企業などとなることは可能です。また、工事を行うことは可能です。
18	公営住宅の実績	募集要項	13、 14	第3	1	(2)	ウ	公営住宅の設計・工事監理の実績は、地域指定ありですか。又その実績は弊社の他支店でも、資格要件備えと成りませんか。	地域指定はありません。実績は、他支店の実績も可能です。
19	特定建設工事共同企業体の出資比率	募集要項	14	第3	1	(2)	カ b	特定建設工事共同企業体の一構成員あたりの出資比率について、「3者以上の場合は20%以上であること」とありますが、JV構成員の数は最大5者に限るということでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	施設計画等に関連する質問の扱い/質問回答日	募集要項	19	第3	3			募集要項等に関する質問に対する回答公表は、10月12日となっています。現在、施設計画の検討を進めておりますが、以下の質問の内、施設計画に関する質問の回答は、計画の基本を左右することとなるため、可能な限り早い日時に回答をいただけないでしょうか。	予定どおりの公表とします。
21	SPCを設置しない場合	募集要項	27	第5	1			SPCを設置しない場合で設計企業等、工事監理企業等が構成員となる場合の出資比率の制限はあるのでしょうか。	特にありません。
22	賃料	募集要項	28	第5	4			民間企業が社会福祉施設等整備等業務を行なう場合、賃料はどれに該当しますか。	提案用途に応じます。社会福祉施設は、原則として公共用となります。また社会福祉施設以外の用途を併設する場合は、その用途は公共用、営利用に区分されます。なお、社会福祉施設等を所有する企業等と運営する企業等が異なるとき、施設等を所有する企業等が、秋田市から賃借した土地の転貸により利益を出す場合は、営利用となります。
23	土地等の使用等	募集要項	28	第5	4			社会福祉施設等整備用地の賃料の参考単価で、公共用、住宅・非営利用、営利用の単価が示されていますが、民間企業が事業を行う場合は、営利用と考えて良いでしょうか。	民間会社が行うものであっても、社会福祉施設である場合は、原則として公共用となります。なお、社会福祉施設等を所有する企業等と運営する企業等が異なるとき、施設等を所有する企業等が秋田市から賃借した土地の転貸により利益を出す場合は、営利用となります。
24	PFI事業者の特定事業契約上の地位	募集要項	29	第5	6			社会福祉施設等及び賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等へ譲渡できるとあるが、施設をリース会社に建設してもらい、リース会社から借りて(この場合施設の所有者はリース会社である)、運営会社が運営する場合、市への土地賃料の支払いを運営会社が行って良いか、また、地位をこの運営会社に譲渡できますでしょうか。	社会福祉施設等を所有する企業等と運営する企業等が異なる場合は、所有する企業等が市へ賃料を支払います。賃借人の地位を、運営企業等に譲渡することはできません。
25	PFI事業者の特定事業契約上の地位	募集要項	29	第5	6			同上的場合、リース会社を協力企業等に入れる必要がありますでしょうか。	社会福祉施設等を所有する企業等と運営する企業等が異なる場合は、両者とも社会福祉事業等実施企業等として、構成員あるいは協力企業等になる必要があります。
26	契約保証金	募集要項 及び特定事業契約書(案)	29 18	第5 第11章	7 第52条			「契約保証金は免除し、建設工事金額の100分の10以上の履行保証保険をかけること」とあります。履行保証保険に代え、金融機関による建設工事金額の100分の10以上の金銭保証を差し入れることは可能でしょうか。	可能です。なお、債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、秋田市が確実と認める金融機関又は保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号。)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)の保証も可能とし、募集要項、特定事業契約書(案)第44条第2項、第52条を修正します。
27	PFI事業者の責任分担	募集要項	30	第5	9	(1)		本事業における責任分担の考え方について、第一段落は「PFI事業者、社会福祉事業等実施企業及び用地活用企業等が担当する業務については、それぞれPFI事業者、社会福祉事業等実施企業及び用地活用企業等企業が責任をもって遂行するものである。」と記されています。しかしながら、第二段落の前半では「したがって、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてPFI事業者が負うものとする。」とありますが、PFI事業者は、PFI事業契約の終了した後も継続することが予定されている付帯事業の責任を負うことは出来ません。第一段落の考え方、すなわちPFI事業者、社会福祉事業等実施企業及び用地活用企業等が担当する業務については、それぞれの担当事業者・企業が責任をもって遂行することが、本事業の基本的な考え方であり、第二段落の前半は「したがって、各業務に伴い発生するリスクについては、原則として各担当事業者・企業が負うものとする。」が正しいと考えますがいかがでしょうか。	第59(1)の第二段落目を「したがって、業務に伴い発生するリスクについては、原則として、市営住宅整備業務(社会福祉施設等整備用地および活用用地の既存住宅の解体撤去を含む)についてはPFI事業者が、付帯事業については社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等への地位譲渡後は、社会福祉事業等実施企業および用地活用企業等が負うものとする。(省略)」とします。
28	秋田市による社会福祉施設整備事業のモニタリング	募集要項	31	第6	2	(6)		「また、PFI事業者および社会福祉事業等実施企業等は、秋田市が要請したときは、社会福祉施設等の整備および事業実施状況を秋田市に報告する。」とあります。当該事業は、土地の賃借開始より20年間であり、PFI事業契約の終了時点以降も、約19年の事業期間が残ります。PFI事業者契約の終了後は、PFI事業者は社会福祉施設等の事業実施状況の報告に關することは出来ないと考えます。PFI事業者が関与する秋田市への報告は施設の整備に限定されるものと考えますがいかがでしょうか。	付帯事業についての状況報告等のモニタリングは、特定事業契約書(案)別紙17の第14条・別紙18の第7条に規定のとおり、地位譲渡後は、社会福祉事業等実施企業等・用地活用企業等が報告を行います。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				内容	回答
29	秋田市による用地活用事業のモニタリング	募集要項	32	第6	2	(7)		「また、PFI事業者および用地活用企業等は、秋田市が要請したときは、活用用地の利用状況を秋田市に報告する。」とあります。前問28と同様に、PFI事業者の終了時点以降の活用用地の利用状況の報告に、PFI事業者が関与することは出来ないと考えます。PFI事業者が関与する秋田市への報告は、活用用地の開発許可又は建築確認の取得状況に限定されるものと考えますがいかがでしょうか。 また、用地活用企業等においても、特定事業契約書等に基づく活用用地における施設整備を行う必要はありませんが、その後の施設所有は民間としての商行為に基づくものであることから、永続的に「活用用地の利用状況を秋田市に報告する。」ことは極めて困難です。活用用地の利用状況の報告は、施設完工時或いは用地活用企業が用地の所有権を第三者に譲渡した時点までに限定されるものと考えますがいかがでしょうか。	第一文については、付帯事業についての状況報告等のモニタリングは、特定事業契約書(案)別紙17の第14条・別紙18の第7条に規定のとおり、地位譲渡後は、社会福祉事業等実施企業等・用地活用企業等が報告を行います。 第二文については、用地活用企業等が行う報告は、用地活用業務に係る施設の工事完成時までとします。
30	事業期間中のPFI事業者と秋田市の関わり	募集要項	32	第6	4	(1)		「本事業はPFI事業者の責任において遂行される。」とありますが、ここでいう本事業には、付帯事業も含まれるのでしょうか。含まれる場合、PFI事業者の付帯事業に関する責任は、PFI事業者が終了するまでの限定的なものと考えます。PFI事業者の責任の範囲が明確に分かる記述に修正をお願いいたします。	「本事業」には、付帯事業も含まれます。 特定事業契約書(案)第43条第1項に示す期間において、PFI事業者の責任において遂行するものとし、PFI事業者の責任分担については、募集要項P30 第5 9に、また、具体的なリスク分担は添付資料1 リスク分担表に示すとおりです。もっとも、付帯事業について、社会福祉事業等実施企業等・用地活用企業等への地位譲渡後は、上記PFI事業者の責任はそれらの企業等へ原則として移転されるかたちになります。
31	契約手続き	募集要項	33	第7	3	(3)		通常、市と優先交渉権者の協議が整わない場合、次点交渉権者と交渉することになると思いますが何故違約金の支払いが必要になるのですか。また、「優先交渉権者が特定事業契約を締結しない場合」とは、具体的にどのようなことを想定しているかお教え願います。	第一文については、優先交渉権者の事由により、契約締結が行われないことを想定したものであり、この場合、事業遂行に大きな影響があるため、違約金の支払いを求めるものです。 第二文については、具体的には基本協定書(案)第6条第5項および第6項の場合や優先交渉権者が基本協定書等に違反した場合を想定しています。
32	提案設計図	募集要項	36	第8	3	(4)	i h	提案内容が特定できる構造図とはどのような内容でしょうか。たとえば、基礎・各階伏図、主要な軸組図、仮定断面、特記仕様書、など適宜判断したものでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	貸付標準額	募集要項	42	添付資料2				貸付標準額算定のための近傍類似地とは、複数の近傍地の平均値ではなく、最も近い地点の値を参考にするの理解で差し支えないでしょうか。	差し支えありません。
34	用途地域毎の面積	要求水準書	8	第3	1	(2)		敷地内の各用途地域と市街化調整区域の面積を、大森山風致地区内、外のそれぞれで提示願います。	提示済みの図面資料によるものとします。
35	地盤の状況	要求水準書	9	第3	1	(6)		液化化判断した資料はありますか。	基本協定締結後に参考資料としてご提示します。なお、広域的な状況については、秋田市防災対策課のホームページ(秋田市防災カルテ)をご覧ください。
36	解体撤去の承諾	要求水準書	11	第3	2	(1)	イ 1)	財産の管理者、帰属者が付属施設等の解体撤去を望まない場合のリスクは貴市との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	解体撤去の承諾	要求水準書	11	第3	2	(1)	イ 2)	各市管住宅の増設上屋の解体撤去については増設者への事前の説明は済んでいるとの理解で差し支えないでしょうか。また、本件についての増設者の了承に係るリスクについては貴市の分担であるとの理解でよろしいでしょうか。	第一文については、ご理解のとおりです。 第二文については、宜しいです。
38	インフラ設備の解体撤去	要求水準書	11	第3	2	(1)	ウ 2)	事業用地外への住戸に供用しているインフラについて、供用の継続を前提に付け替えることは認められないのでしょうか。	新屋比内町市管住宅については認められますが、具体的には事業管理者等の指示によってください。なお、用地活用業務におけるインフラの取扱いについては、要求水準書 第4 2 をご覧ください。
39	アスベスト関連の解体費の取り扱い	要求水準書	11	第3	2	(1)	エ 2)	貴市が負担する解体費用の低減のためには、成分分析等の調査費を事業費に見込み、対策が必要な場合についてのみ別途対策費用を貴市が負担するというのが最も合理的と考えます。事業費の算定についてはこのような理解で差し支えないでしょうか。	仕上がりを使用している石膏ボード等にはアスベストが含有されていることが想定されますので、成分分析等の調査費と対策費をともに事業費の算定に見込んでください。
40	適用基準等	要求水準書	11~14	第3	2	(1)	オ	現在の建替5団地の現況居住者の状況を示してください。 世帯数、各世帯の世帯人数と年齢階層の分布はどのようか。	別紙1のとおりです。
41	適用基準等	要求水準書	11~14	第3	2	(1)	オ	現況居住世帯は基本的に建替後、戻り入居するという前提でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
42	仮使用	要求水準書	21	第3	3	(1)		第1期に引渡する施設は、確認申請上、仮使用の扱いは可能でしょうか。	可能ですが、建築基準法第7条の6の規定によります。なお、開発行為の許可を申請する場合に、別途協議が必要です。
43	住戸の所要室	要求水準書	23	第3	3	(5)	ア	住戸の所要室以外に他の部屋(たとえばバルコニーを部屋内にしたサンルームなど)を設けた提案は可能でしょうか。設けても差し支えない場合、各住戸形式の専有面積を超えてもよろしいでしょうか。	可能です。ただし、室内となるサンルームは住戸専有面積に算入されます。住戸専有面積は要求水準書P22 第3 3 (4) に示すとおりです。
44	団地内道路の扱い	要求水準書	24	第3	4	(1)	ケ	必要に応じ都市計画法上の一体の開発行為とありますが、敷地内の道路は、市管住宅敷地・社会福祉施設敷地・事業用地に直接接する住戸の敷地の接道要件を満たすための部分のみ開発行為として許可を受け、他の敷地内道路は私道として計画して良いでしょうか。団地内道路を全て市道などの公道とすると、道路によって分割された敷地ごとに道路斜線、容積率などを考慮するため配置計画に影響があります。	都市計画法第29条による開発行為の許可と建築基準法第86条第1項による一団地の総合的設計の認定を組み合わせることで整備することは可能です。必要に応じて、秋田市都市整備部都市計画課および建築指導課と協議を行ってください。
45	団地通路	要求水準書	26	第3	3	(9)	イ	地上3階建て以上の住宅の場合は、火災発生時に消防梯子車が寄り付けるように、秋田市と協議とありますが提案前協議をおこなうものと考えてよろしいですか。	必要に応じて、関係部署との提案前協議は可能です。
46	団地内道路	要求水準書	26	第3	4	(9)	ア	主要地方道に接続して整備することとありますが、事業区域外の土地(県道接続部)の取扱いはどのように考えれば良いのでしょうか。土地購入又は賃貸の場合、費用は当事業の範囲に含めるとなるのでしょうか。	現状において、市管住宅整備用地は、主要地方道に接続してありますが、事業区域外の土地を購入又は賃貸して整備する必要はありません。事業者の判断で、賃貸借する場合、費用は当事業の範囲に含めることになります。
47	雨水排水施設	要求水準書	27	第3	4	(12)	ア	雨水排水は原則として当該事業団地内処理とありますが、大雨など非常時対策としての敷地外放流は可能でしょうか。	現状において、敷地外放流はできません。
48	事業用地区域外の住戸への工事	要求水準書	27	第3	4	(12)	ア	事業用地区域外住戸に対して、第一拵までの整備を行うことについては、貴市が説明するとの理解で差し支えないでしょうか。	整備事業については秋田市が説明を行い、計画内容については事業者が説明することとし、お互いの業務について協力するものとします。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				内容	回答
49	雨水排水施設	要求水準	27	第3	4	(12)	ア	原則として事業地内で処理することとは、どのような意味でしょうか。また、もし事業地外への放流が可能な場合、放流先及び許容放流量を明示していただけでしょうか。	事業用地外へ放流しないという意味です。
50	活用用地について	要求水準	40	第4	2			活用用地の地耐力に関する資料（ボーリングデータ等）の提示は可能でしょうか。	提示いたしません。
51	敷地高低形状	図面資料	3					敷地測量図に代表的地点の標高が示されていますが、造成計画、見積り精度に影響があるため、10mメッシュ等より詳細な情報を提示願います。	提示いたしません。
52	用地活用	図面資料	3				～	市で作成した境界確認図は、開発許可申請の添付図面として提供してもらえるのでしょうか。	開発許可申請の段階で提供します。なお、割山市管住宅用地は、不動産登記法第14条第1項による地図が秋田地方務局に備え付けられていますので、秋田市では境界確認図を作成しておりません。
53	用地活用	図面資料	3				～	現段階から現地での境界の確認、高低測量のため立入りはできるのでしょうか。	境界の確認、高低測量の立入りはできません。
54	第1期に残存する住戸の延べ床面積	図面資料	4					第1期に残存する住戸の延べ床面積を提示願います。	2,608㎡です。なお、この面積には、上屋部分は含まれておりません。
55	風致地区の範囲	図面資料	6					大森山風致地区の詳細な形状を座標等で提示願います。	ご使用になる用途が不明ですが、秋田市が提示した資料が最も詳細な図面であり、座標等をご提示することは考えておりません。
56	用途地域の正確な形状	図面資料	6					用途地域境界の詳細な形状を座標等で提示願います。	ご使用になる用途が不明ですが、秋田市が提示した資料が最も詳細な図面であり、座標等をご提示することは考えておりません。
57	事業遂行能力の評価方法	事業者選定基準	5	第3	3	(2)		「各評価項目に対応した指標が一定の基準に達しておらず、・・・」とありますが、「一定の基準」を具体的に示してください。	事業者選定基準P6 第3 3 評価基準に示すとおりです。
58	事業遂行能力の評価基準	事業者選定基準	6	第3	3	(2)		「評価基準」の表の「評価基準」の項目において「・・・が3期連続ででないこと」との表現がありますが、この意味は「3期連続で でなければよい」ということと理解してよろしいでしょうか。（連続する3期の内、1期ないしは2期に亘って の状態があっても良い） 又、同じ表において資力の評価基準に「・・・3期連続で総額がマイナス値でないこと」とありますが、「総額」とは何の総額を意味するのでしょうか。	第一文については、ご理解のとおりです。第二文については、各期の事業キャッシュフローまたは総キャッシュフローの額を意味します。
59	評価基準	事業者選定基準	6	第3	3	(2)		資力の評価基準に事業キャッシュフロー規模が3期連続で総額がマイナス値でないこととあるが、この意味は3期続けて各期のキャッシュフローがマイナスでないことなのか、3期分のキャッシュフローの総額がマイナスでないことなのでしょうか。	各期の事業キャッシュフローが、3期連続でマイナスでないことを意味します。
60	評価基準	事業者選定基準	6	第3	3	(2)		代替信用補充措置の評価基準の中に第3者による履行保証等とあるが、この第3者とは具体的に明示してください。また、その他の措置があれば、これも具体的に明示願います。	第一文については、第三者とは、第3 3. (2) 「評価基準」を満たしている構成員又は当該評価基準を満たしている構成員以外の出資者となります。第二文について、その他の措置とは、履行保証と同様の信用補充できるものとし、応募者から提示された措置について秋田市が判断します。
61	評価基準	事業者選定基準	6	第3	3	(2)		共同企業体で事業を実施し、付帯業務を各担当企業に地位を譲渡を行う場合、代表企業及び建設企業の内代替信用補充措置が必要な企業がとる措置としては、募集要項で義務付けられている特定事業契約締結後に締結する履行保証保険の締結以外の措置を取る必要があるのでしょうか。	募集要項 第5 7で規定している履行保障保険契約は、個別企業等の事業遂行能力を保证するものとは別のものです。社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等の履行を保証する措置が必要となります。
62	事業者の再委託契約の締結時期	基本協定書 (案)	2	第5条	2項			事業契約締結後30日以内に建設請負や工事監理契約を締結することとされていますが、30日以内に締結するのは設計業務委託契約であり、その業務の遂行に応じて他の委託契約を速やかに締結していくとの理解で差し支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。
63	用語の定義	特定事業契約書 (案)	1	第1章		第1条		本事業契約で意味する「事業者」が募集要項では「PFI事業者」として記載されているため、双方の資料を一体的に理解することが難しくなっております。別紙1においてこれらの資料の連関性を持たせるため、「事業者」の定義を追加していただけませんか。	定義の追加はしません。
64	本事業の概要	特定事業契約書 (案)	1	第1章		第5条	1	「なお、本事業の概要は、別紙2として添付する事業概要書において明示しなければならない。」とありますが、現在提示されている別紙2は空欄です。別紙2については提案内容に基づき市が記載するという理解でよろしいでしょうか。	別紙2は、選定された事業者の提案に基づいて秋田市が作成します。
65	事業者の資金調達 (PFI法16条の規定)	特定事業契約書 (案)	2	第2章		第6条	3	PFI法第16条は、国及び地方公共団体が、PFI事業の促進のために必要な、法制上及び税制上の措置及び、選定事業者に対する必要な財政上及び金融上の支援を行うものと規定しております。事業者としては、そのような措置、支援が適用されるように努力をすることはいうまでもありませんが、本事業にどのような措置、支援が想定されているか具体的にご教示ください。（なお、実施方針26ページには「法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援については、特に想定していません。」との記載があります。）	現時点では、法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援については、特に想定しておりません。なお、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、可能な範囲で秋田市は必要な協力を行います。
66	活用用地の貸与	特定事業契約書 (案)	3	第3章		第11条	2	市は、本件工事（建替え住宅建設工事）着工から活用用地等既存住宅解体撤去日まで、活用用地を事業者に対して無償で貸し付けるとあります。事業者は、当該期間中に活用用地において既存住宅解体撤去業務実施しますが、当該業務実施に当って、事業者は当該用地の貸与を受ける必要は特に無いと考えます。事業者が活用用地の貸与を受けなければならない理由はどのようなものなのでしょうか。又、貸与を受けることにより事業者はどのような責務を負うのでしょうか。	既存住宅の解体撤去は、PFI事業者が発注者として行うPFI事業であることから、業務にあたり、市から用地の貸与を受ける必要があります。また、活用用地は公有財産のため、PFI法第12条第2項に基づき、貸与関係を明確にしています。事業者の責務は、第12条第2項および第4項に定められた内容になります。
67	基本設計確認期間	特定事業契約書 (案)	3	第4章		第15条	3	基本設計書類の責務の確認期間はどれくらいと考えればよろしいでしょうか。	2週間程度とします。なお、設計業務は要求水準書P 33 第3 7(1)に示すとおり、秋田市との十分な打合せにより実施するものとします。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分			内容	回答	
68	設計受託者	特定事業契約書(案)	4	第4章	第15条	6	「事業者は、設計の全部又は一部を設計受託者に委託しようとするときは、関連資料を添えて市に対して事前に通知しなければならない。」とあります。設計受託者は、提案の段階で明らかにしており、特段通知の必要はないと考えますがいかがでしょうか。(第23条第1項における工事請負人、第24条第1項における工事管理者、第27条における調査受託者についても同様です。)	第15条第6項に、「ただし、基本協定書第5条第1項において設計業務を委託し又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の通知を要しない。」を追記します。第23条第1項、および第24条第1項についても、同様の趣旨の規定を追記します。第27条第1項については、通知を必要とします。	
69	設計業務	特定事業契約書(案)	4	第4章	第15条	10	確認を行った場合、一定レベルの責任が生じるという理解にはなりませんでしょうか。	秋田市が確認を行うのは、特定事業契約書および要求水準書等の要件を満たしているかどうかを確認するものであり、設計業務の全ての責任は、事業者にあります。	
70	施工計画書	特定事業契約書(案)	6	第5章	第1節	第22条	1	事業者は、施工計画書を作成し工事監理者が承認を受け、市に提出・報告することとなっております。一方、施工計画書の変更に關しては、市に報告するのみでなく承認を受けるとなっております。施工計画書は、当初の提出時には承認の対象となっており、その変更についても報告のみでよいのではないのでしょうか。	詳細工程表(全体実施工程表)については、当初の提出時および変更時のいずれの場合でも、秋田市の承認を受ける必要があるものとして、特定事業契約書(案)において、明確化します。
71	別紙5-1	特定事業契約書(案)	6 別紙5-2 及び別紙16	第5章	第1節	第22条	1	第22条第1項には、工事の着工について、市営住宅整備工事と社会福祉施設整備工事の区分がありませんが、別紙5-1に記載されている、事業者が工事着工前に、工事監理者の承認を受け、市に提出・報告する必要がある書類は、1. 及び2. は、市営住宅、社会福祉施設それぞれの着工前に提出するものとの理解でよろしいでしょうか。又、3. については、本事業契約上の事業者の業務は、活用用地の賃借取り、開発許可又は建築許可の取得までであり、これらの許可書類は、工事着工前の提出書類としてではなく、別紙6-3の用地活用業務の完工書類と位置付けられるのが適切ではないのでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、開発許可又は建築確認を受けた内容が提案内容のとおり整備されたかどうかを確認する必要があります。したがって、別紙5-1の3および別紙6の3に記載のとおりとなります。
72	承認願(施工計画書)	特定事業契約書(案)	6	第5章	第1節	第22条	4	建設期間中及び施工時に事業者が提出すると規定された別紙5-2に規定された書類に関連して、「但し、承認願については、・・・」とあります。別紙5-2記載の書類の内どの書類が、承認願に該当するのでしょうか。	施工に先立ち提出することになる月間工程表、週間工程表です。なお、特定事業契約書(案)第22条第4項但書の「承認願」を「別紙5-2に規定する書類のうち月間工程表及び週間工程表」と修正します。
73	土地に関する障害 起因する増加費用 および損害	特定事業契約書(案)	8	第5章	第1節	第26条	第5項	本件土地についての障害で、工事に大きな支障を与えるものであり、かつ市が公表又は事業者に開示した資料および事業者が行った調査から合理的に予測できないものについての対応は、協議の対象となっておりますが、このような障害に起因して発生した増加費用および損害は、合理的な範囲で、原則として市にご負担いただくと解してよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)に記載のとおりです。
74	近隣対策	特定事業契約書(案)	9	第5章	第1節	第28条	第2項 第5項	第2項においては、合理的に要求される範囲を超えて必要となった近隣対策費用負担は、事業者と市で協議して決定するとあります。一方、第5項では近隣対策の結果事業者が生じた費用は、事業者の負担となっております。第5項の規定にかかわらず、合理的に要求される範囲を超えて必要となった近隣対策費用負担に関する、第2項の規定は有効と考えてよろしいでしょうか。	近隣対策費用については、第28条第5項により原則として事業者の負担とし、合理的に要求される範囲を超えて必要となった近隣対策に要した費用負担については、第28条第2項但書により、協議となります。
75	第三者に生じた損害	特定事業契約書(案)	10	第5章	第4節	第31条		本条項では、不可抗力にて生じた損害も事業者負担となってしまうことから、第12章又は第13章の規定に従うべきではないでしょうか。	第三者に生じた損害については、第31条で第一次的に事業者がその損害を賠償し、かかる第三者に対する損害賠償によって生じた事業者の負担につき、その原因が不可抗力である場合は第13章の規定によります。
76	完工確認	特定事業契約書(案)	11 及び別紙6	第5章	第5節	第33条	第4項	市は、第1期引渡し、第2期引渡し、共同施設等部分引渡し、社会福祉施設等整備用地に係る既存住宅の解体撤去の完了及び活用用地に係る既存住宅の解体撤去の完了に際し、別紙6に記載された完工書類の提出を受けた場合、事業者に対して完工確認通知書をその都度遅滞なく交付するとあります。別紙6記載の書類のうち「2 社会福祉施設等整備等業務」に記載されている書類の取得・提出は、既存住宅撤去完了の時点での取得・提出は不可能であります。これらの書類は、共同施設等部分引渡し時(すなわち社会福祉施設の竣工時であり、用地活用の開発許可又は建築確認の取得時)に提出するものとの理解でよいでしょうか。また「3 用地活用業務」に記載されている書類は、本事業の事業期間内での取得は不可能であり、本事業における用地活用業務の完工(完了)を確認する書類としては、別紙5-1の3に記載されている、開発行為許可証の写し又は確認済証の写しとなるべきではないでしょうか。	前段については、「2 社会福祉施設等整備等業務」に記載した書類は、共同施設等部分に係る建替住宅の引渡し前に提出するものとし、後段については、開発許可又は建築確認を受けた内容が提案内容のとおり整備されたかどうかを確認する必要があります。したがって、共同施設等の引渡し時に事業者が別紙5-1の3を、用地活用の整備完了時に用地活用企業等が別紙6の3の書類を提出するものとし、
77	共同施設等引渡し時期	特定事業契約書(案)	11	第5章	第5節	第34条		共同施設等を第1期、第2期のそれぞれの各居住者の生活に必要な施設は使用可能な状態にすることとされていますが、第1期、第2期のそれぞれで共同施設等を費市にお引渡しすることは可能との判断で差し支えないでしょうか。	第1、2期市営住宅の各引渡し時に、共同施設等の引渡しは受けません。
78	建設期間変更に伴う 費用負担	特定事業契約書(案)	12	第5章	第5節	第37条	第1項	「市の責めに帰すべき事由により、建替住宅の引渡しが遅延した場合、又は建設期間を短縮した場合、市は、当該建設期間変更に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額を事業者に対して支払う。」とありますが、引渡しの遅延に伴って増加した合理的な金融関連費用(借入金の利子等)も、「合理的な増加費用」に含まれる、と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
79	出来型代金の分割払い	特定事業契約書(案)	16	第9章	第3節	第45条	第1項	「市は、当該出来型部分に相応する代金を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。」とありますが、支払いのスケジュールは、事業者の責による事由で工事が遅延した場合を除き、もともと想定されていた支払いスケジュールより遅れることはない、と考えてよろしいでしょうか。(そうでない場合は、スケジュールが遅延する場合の事例を明示いただければ幸いです。)(第44条第2項、第46条、第47条についても同様です。)	事業者による通知時期によって、支払いスケジュールが異なるため、想定していた引渡し時における支払い時期よりも遅れる可能性は考えられます(第46、47条も同様)。また、第44条第2項、第46条および第47条において請求書受領後のスケジュールについては、事業期間途中の契約解除に必要な財源確保の状況により30日以内に支払うことができない可能性があります。
80	法令変更による増加 費用および損害の負担	特定事業契約書(案)	別紙12					実施方針26ページに記載されたリスク分担表(案)では「法人の利益や運営に係るもの以外の税制等の新設・変更以外」のリスクは、市の負担となっております。別紙12の「本事業に直接影響を及ぼす法令の変更」とは、その意味に解せばよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)に記載のとおりです。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				内容	回答
81	事業者および社会福祉事業等実施企業等	特定事業契約書(案)	別紙17	前文				別紙17の前文に、「・・・賃借人（以下、本別紙において「事業者」という。）は、・・・中略・・・、次の要項により、社会福祉施設等整備用地について土地有償貸付契約（以下、本別紙において「本契約」という。）を締結する。」とあります。ここでいう「事業者」とは、特定事業契約に規定される事業者を指すとの理解でよろしいでしょうか。 また、後段に「本契約は、・・・中略・・・本契約上の地位が に移転されるまでは、・・・」とありますが、基本協定書によれば社会福祉施設等整備事業は社会福祉事業等実施企業等が実施することとなっていると共に、別紙19の前文で当該用地の賃借人の地位を譲り受ける者を社会福祉事業等実施企業等と規定しております。従って、この は社会福祉事業等実施企業等を指すとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
82	事業者および社会福祉事業等実施企業等	特定事業契約書(案)	別紙17	第17条	1			本条の規定にかかわらず、第5条第2項により、契約期間の満了時に、市と事業者の協議の結果、社会福祉施設等整備用地の賃貸借契約の更新（或いは再契約）が合意された場合は、事業者は当該用地を現状回復することなく、又建物を市に無償譲渡することなく、社会福祉施設事業を継続できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	事業者および用地活用企業等	特定事業契約書(案)	別紙18	前文				別紙18の前文に、「・・・買主（以下、本別紙において「事業者」という。）は、・・・中略・・・、次の要項により、活用地について売買契約（以下、本別紙において「本契約」という。）を締結する。」とあります。ここでいう「事業者」とは、特定事業契約に規定される事業者を指すとの理解でよろしいでしょうか。 また、後段に「本契約は、・・・中略・・・本契約上の地位が に移転されるまでは、・・・」とありますが、基本協定書によれば用地活用事業は用地活用企業等が実施することとなっていると共に、別紙20の前文では、売買契約上の地位を譲り受ける者を用地活用企業等と規定しております。従って、この は特定事業契約上の用地活用企業等を指すとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	用地活用	特約事業契約書	別紙18	第3条	2			開発許可又は建築確認を取得する期限までに、活用地の周辺が買収でき、それらを合わせて一体で開発するなど、事業計画の提案を変更する必要がある場合、認めてもらえるのでしょうか。	事業計画の変更案が、事業者選定理由に照らし、用地活用業務に関する要求水準を高め、より優れた内容となる場合は、協議により可能とします。
85	代金	特定事業契約書(案)	別紙18	第4条	2			活用地の代金支払は、活用地等既存住宅解体撤去日以降直ちに行うことになっておりますが、別紙9によりますと、用途廃止4団地の売却は平成21年6月1日とあります。用途廃止団地解体着手が平成21年4月1日以降であることから、既存住宅の解体撤去を売却日までの2か月以内で実施することは、現実的に難しいと考えられますが、代金支払日と売却日を一致させる必要はないと考えてよろしいでしょうか。 また、一致させない場合、既存住宅の解体撤去中であつても活用地の売却は行われ、代金支払は既存住宅の解体撤去完了後、直ちに行えばよいと理解してよろしいでしょうか。	活用地の代金支払日と売却日は一致するものとし、別紙18 第4条2項を「事業者は、市に対して、活用地に係る既存住宅の解体撤去に関する完工確認通知書の交付後直ちに、(省略)」に修正します。
86	社会福祉事業等実施企業等への停止条件付譲渡に係る三者間協定	特定事業契約書(案)	別紙19	第4条	3			事業者および社会福祉事業等実施企業等は、社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位および社会福祉施設を、それぞれ譲渡および譲り受けることで、本協定に基づく債権債務が原則として消滅すると考えてよろしいでしょうか。また、その時点で三者間協定は消滅し、市と社会福祉事業等実施企業等との関係は賃貸借契約要項（別紙17）に引き継がれると理解してよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、三者間協定でなされた表明保証の違反が事後的に発覚した場合、地位譲渡後も三者間協定に基づき責任追及をすることがあります。なお、共同施設等の引渡しまでは、第33条第1項他によります。
87	用地活用企業等への地位譲渡に係る三者間協定	特定事業契約書(案)	別紙20	第4条	3			事業者および用地活用企業等は、活用地の買主たる地位をそれぞれ譲渡および譲り受けることで、本協定に基づく債権債務が原則として消滅すると考えてよろしいでしょうか。また、その時点で三者間協定は消滅し、市と用地活用企業等との関係は賃貸借契約要項（別紙18）に引き継がれると理解してよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、三者間協定でなされた表明保証の違反が事後的に発覚した場合、地位譲渡後も三者間協定に基づき責任追及をすることがあります。なお、共同施設等の引渡しまでは、第33条第1項他によります。
88	建築計画に関して急ぎ回答願う項目	その他						建築計画に関する質疑は計画の早期に必要なため、予定の質疑回答時期より先に回答していただけないでしょうか。	予定どおりの公表とします。
89	一団地認定	その他						市営住宅の各棟と集会所、物置は、一団地認定を受け、一敷地内に計画できると考えて良いでしょうか。	建築基準法第86条第1項による一団地の総合的設計の認定については、必要に応じて秋田市都市整備部建築指導課と協議を行ってください。